



Karmøy - Kopervik

Eidevegen 75, 4250 Kopervik

Prisant: **1 290 000** + omk

Å kjøpe eiendom

er en av de største investeringene du gjør. Ikke bare handler det om penger, men også om livskvalitet og verdien av et sted du får et unikt forhold til. Søken etter et nytt hjem betyr ikke nødvendigvis at du ikke trives i det gamle. Livet endrer seg og nye behov dukker opp. Det handler om et ekstra soverom til ei lita prinsesse. Litt mindre hage. En ny jobb, et annet sted. Årsakene er akkurat like mange som det er eiendommer til salgs.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Georg Berg

Eiendomsmegler MNEF

T: 97 95 12 00

georg@meglerhuset-rele.no

Georg Berg er en av våre mest erfarne meglere, en veteran i eiendomsmeglerbransjen. Som hans kunde vil du oppleve tett dialog og gode strategier for både kjøp og salg av eiendom. Georgs væremåte er en god kombinasjon av profesjonell, folkelig og jordnær, noe som gjør han godt likt både blant kolleger og kunder.



Innhold

Eiendommen	_____	s 7
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 26
Innhold	_____	s 28
Teknisk info og skjema	_____	s 31
Budskjema	_____	s 57

Del 1 - Eidevegen 75

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 1 290 000 + omk.

TOMT:

357 m2 eiet tomt.

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 64 Bnr. 1545
i Karmøy

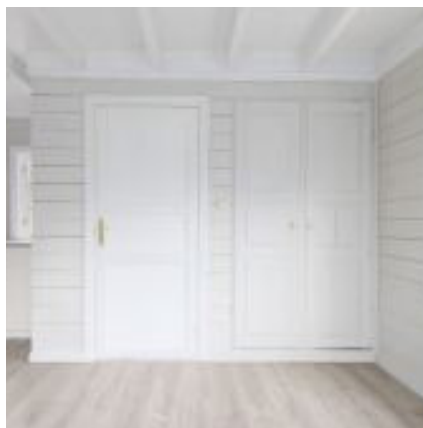
AREAL:

P-rom: 63 m2
Bra: 90 m2

Standard

Velkommen til Eidevegen 75!

Sjarmerende enebolig som ble bygget på slutten av 1700-tallet. Bygget fikk Karmøy kommunes byggeskikkpris i 1988. Bygget er vernet, og mer informasjon om dette finner du i vedlagte skriv fra Karmøy kommune. Boligen er hovedsaklig innredet med laminat på gulv og malt panel på vegger.



1.etasje: Stue med innebygget skap og vedovn.



1.etasje: Åpen kjøkkenløsning fra stue. Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Opplegg for oppvaskmaskin.











1.etasje: Romslig soverom.





Loft (ikke målbart areal): Rom brukt til soverom.







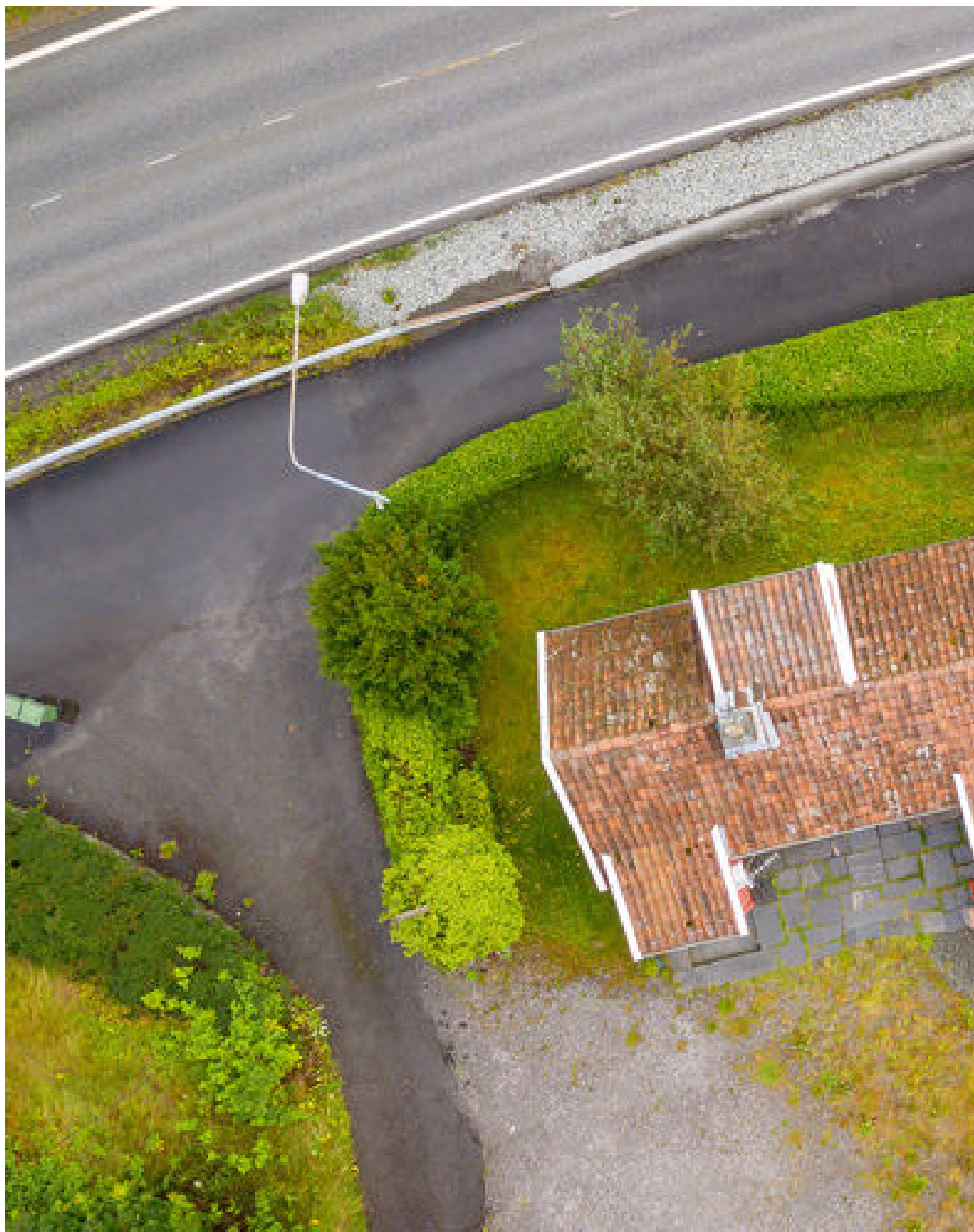
Sjarmerende enebolig som ble bygget på slutten av 1700-tallet.





Bygget fikk Karmøy kommunes byggeskikkpris i 1988.







Fugleperspektiv.



Her vil dere trives...

Eiendommen ligger fint og sentralt til like ved Eide skole. Her bor du i et veletablert boligområde med både ny og eldre bebyggelse. Eiendommen har en sentral beliggenhet, like sør for Kopervik sentrum

Området har et godt tilbud innen idrett og det er gangavstand til idrettsanlegg og Karmøyhallen med flott svømmeanlegg/idrettshall. Det er gangavstand til sentrum med gågate, kino og en rekke servicetilbud.

Fra Kopervik er det kort reisevei til Helganes flyplass og Haugesund. Nærheten til sjøen gir gode muligheter for fiske og bading. Kommunen har ellers rikelig med fiskevann i marka.

Det er kort vei til flott turterreng i variert og vakker kystnatur. I Stangelandsmarka er det lysløype og gode turstier.

Planløsning

Innhold

Denne boligen er som et gammelt smykke. Ikke alle delene er like fine som når det var nytt, men du setter minst like mye pris på det. Boligen er pusset opp, men sjarmen er både fremtredende og innbydende. Nye flater innvendig og mye av dagens luksus med både pent kjøkken og bad, gjør denne boligen til en innertier for mange av oss. Denne må ses!

Boligen er innredet over 2 plan og inneholder:

1.etasje:

Gang, 2 boder, vaskerom, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Loft (ikke målbart areal):

Rom brukt til soverom.

L.



1.



BRA 63 m2

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.



Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

219216

Adresse:

Eidevegen 75, 4250 Kopervik

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 64 Bnr. 1545 i Karmøy kommune

Eiers navn:

Ronny Moldestad

Prisantydning:

1 290 000,-

Kjøpers omkostninger:

32 250,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpforsikring (valgfritt)

44 602,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpforsikring pluss vil øke totalomkostningene med kr. 2 800,-.

Eiendomstype:

Enebolig

Eierform:

Selveier

Standard:

Sjarmerende enebolig som ble bygget på slutten av 1700-tallet. Bygget fikk Karmøy kommunes byggeskikkpris i 1988. Bygget er vernet, og mer informasjon om dette finner du i vedlagte skriv fra Karmøy kommune. Boligen er hovedsaklig innredet med laminat på gulv og malt panel på vegger.

1.etasje:

Stue med innebygget skap og vedovn.

Åpen kjøkkenløsning fra stue. Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Opplegg for oppvaskmaskin.

Romslig soverom.

Bad med fliser på gulv og fliser/tapet på vegger. Det inneholder wc, dusj og servant.

Vaskerom med fliser på gulv og malte plater på vegger. Det inneholder opplegg for vaskemaskin.

Gang og 2 boder.

Loft (ikke målbart area):

Rom brukt til soverom.

Areal:

P-rom: 63 m²

Bra: 90 m²

P-rom innhold:

1.etasje: Gang, bad, stue/kjøkken, vaskerom og soverom.

Loft: Rom brukt til soverom.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

Ca. 1700

Antall soverom:

1 soverom

Parkering:

Parkering på egen tomt.

Byggemåte:

Fundamenter av lødd stein. Kryp kjeller under del av bygningen. Yttervegger i trekonstruksjon. Kledd med trepanel. Dobbelt falset trepanel og stående ukantet trepanel. Ytterveggene ble restaurert og delvis fornyet i 1988. Asfaltplater og papp på boligdelen. Saltak og skrå tak over boder i tre konstruksjon. Sultakbord, lufting, papp og impregnerte riper og lekter. Tekket med eldre teglpanner.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Eskild Kvala ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Ved og elektrisk.

Vedovn i stue.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Megler har oppfordret eier til å innhente energiattest for eiendommen, men denne er ikke fremlagt for megler. Interessenter bør derfor legge til grunn at eiendommen har energiklasse G.

Beskaffenhet:

Tomten er opparbeidet med gress og noe trær. Steinheller i tilknytning til inngang.

Tomteareal:

357 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:

Megler har ikke mottatt ligningsverdi fra oppdragsgiver. Interessenter kan eventuelt sjekke skatteetatens boligkalkulator for estimert ligningsverdi. Se www.skatteetaten.no

Kommunale avgifter:

11 600,- per år.

Renovasjonsavgiften er inkludert.

Tilbehør:

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer. Merk at hvitevarer kan fremstå som integrerte, men allikevel være frittstående. Kjøper bør derfor med forbehold spesifisere hvilke hvitevarer som ønskes med i handelen.

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for eneboligen foreligger ikke, i følge kommunen. Det er ikke uvanlig at boliger bygget såpass langt tilbake i tid mangler ferdigattest. I stedet for ferdigattest anbefales det at hjemmelshavere i en salgssituasjon fremskaffer tilstandsrapport til bruk ved

omsetning av eiendom, slik som i dette tilfellet.

Diverse:

Det vil tinglyses som en heftelse på denne eiendommen, rett for naboeiendom gnr og bnr til å opparbeide vei på østsiden/ baksiden av boligen til de nevnte tomtene gnr og bnr. Det vil berøre 1 meter av tomten i østre del.

Benevnelser på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige.

Uttale om bygning, Eidevegen 75, fra Karmøy kommune:
Eidevegen 75, 64/1545 er et sammenbygget bolighus og driftsbygning. Dette er et eksempel på en byggeskikk som har vært svært vanlig i Karmøy. Her er bolighus og driftsbygning bygget sammen til én bygning. Det er et av fire slike sammenbygde hus vi har igjen i kommunen.

I følge Sefrak-registeret (register over alle bygninger oppført før 1900) er bygningen oppført i første kvartal av 1700-tallet. Dette er et av de aller eldste husene vi kjenner til i Kopervik, ellers i kommunen finner vi også få bygninger med så høy alder. I løedelen av bygget er fremdeles den originale grindkonstruksjonen bevart. Ellers er flere av de utvendige bygningsdelene av nyere dato. Bygget fikk Karmøy kommunes byggeskikkpris i 1988.

I og med huset har en svært høy alder og representerer en byggeskikk som vi har få eksempler igjen av i dag er byggets verneverdi stor. Bygningen er derfor plassert i høyeste kategori, A, i kommunedelplan for kulturminners kulturminneliste.

Det foreligger ikke byggetegninger i arkivet til Karmøy kommune.

Regulering:

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

Tinglyste forhold/servitutter:

Eiendommens rettigheter
Servitutter:
2016/914869-1/200 06.10.2016 Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr: 1149 Gnr: 64 Bnr: 173

2016/914869-2/200 06.10.2016 Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr: 1149 Gnr: 64 Bnr: 1544
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/914917-1/200 06.10.2016 Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr: 1149 Gnr: 64 Bnr: 44
Rettighet hefter i: Knr: 1149 Gnr: 64 Bnr: 1082
Gjelder denne registerenheten med flere

Konsesjonsplikt:

Eiendommen er bebygd, mindre enn 2 mål, og er dermed fritatt fra konsesjonsplikten.

Meglers vederlag:

Fastpris kr. 70 000,-.

Boligselgerforsikring:

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Kjøper har samme rettigheter etter avhendingsloven uavhengig av om selger har tegnet boligselgerforsikring eller ikke.

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøper-forsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslaget: kr. 4100/6900,- selveier og aksjeleilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:

Meglerhuset Rele har avtale med Danske Bank i

Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele mottar provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:
2019-08-14

Personvern:

Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente/lagre opplysninger som er nødvendig for å kunne utføre oppdraget. Selskapets gjeldende personvernerklæring kan leses her: <https://meglerhuset-rele.no/personvernerklæring/>

Boligen selges

"som den er – as is":

Handelen følger lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova). Eiendommen selges "som den er - as is" jmf. avhendingslova §3-9.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Kontakt:

Georg Berg
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 97 95 12 00
georg@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Georg Berg

Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Meglerhuset
Rele vil heller ikke formidle bud med kortere
akseptfrist enn 30 minutter.

For annen viktig informasjon om salg- og
betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om
budgivning se side ved budskjema.



Nabolagsprofil

Eidevegen 75

Nabolaget Liarfjell/Stangalandstølen - vurdert av 11 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Austre Karmøyveg	3 min
Linje 209, 210, 221, N288	0.3 km
Kopervik	7 min
Linje 208, 209, 210, 221, 223, N288	0.6 km
Haugesund Karmøy	13 min
Kveitvik hurtigbåtkai	20 min
Linje Røvær	15.6 km
Stavanger Sola	1 t 57 min

Skoler

Eide skole (1-7 kl.)	9 min
297 elever, 14 klasser	0.7 km
Kopervik skole (1-7 kl.)	4 min
340 elever, 17 klasser	2.4 km
Stangaland ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
379 elever, 11 klasser	1 km
Holmen skole (8-10 kl.)	23 min
6 elever	1.8 km
Kopervik videregående skole	16 min
425 elever, 17 klasser	1.3 km
Åkrehamn videregående skole	10 min
430 elever, 27 klasser	8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

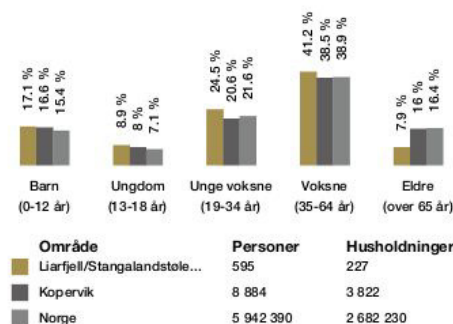
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kopervik menighetsbarnehage (0-6 år...)	9 min
32 barn, 2 avdelinger	0.7 km
Kopervik Yngres Sanitetsf. barnehag...	10 min
34 barn	0.8 km
Eidsbakkane barnehage (0-5 år)	17 min
63 barn, 4 avdelinger	1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Kopervik	3 min
Kiwi Stangaland	10 min

Informasjonen er basert på data fra Statistisk sentralbyrå (SSB) og er beregnet ut fra de ulike offisielle og publiserte kildene som er tilgjengelige for området. Dataene er basert på data fra 2019.

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

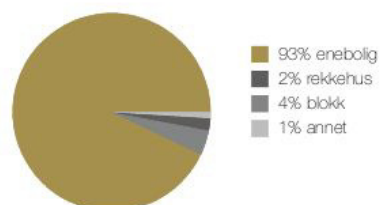
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

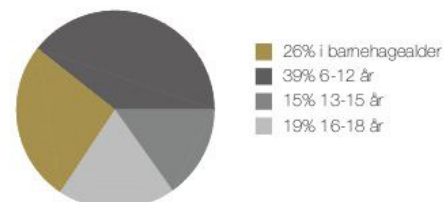
Sport

Åsebøen idrettsanlegg	11 min
Karmøyhallen idrettsanlegg	13 min
Skoil Trening og Helse avd. Kopervik	5 min
Actic - Karmøyhallen	13 min

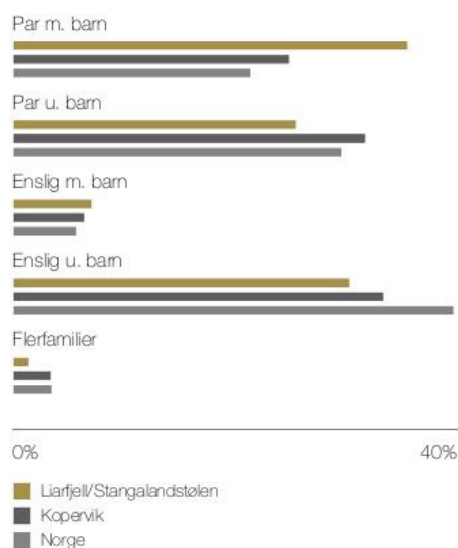
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



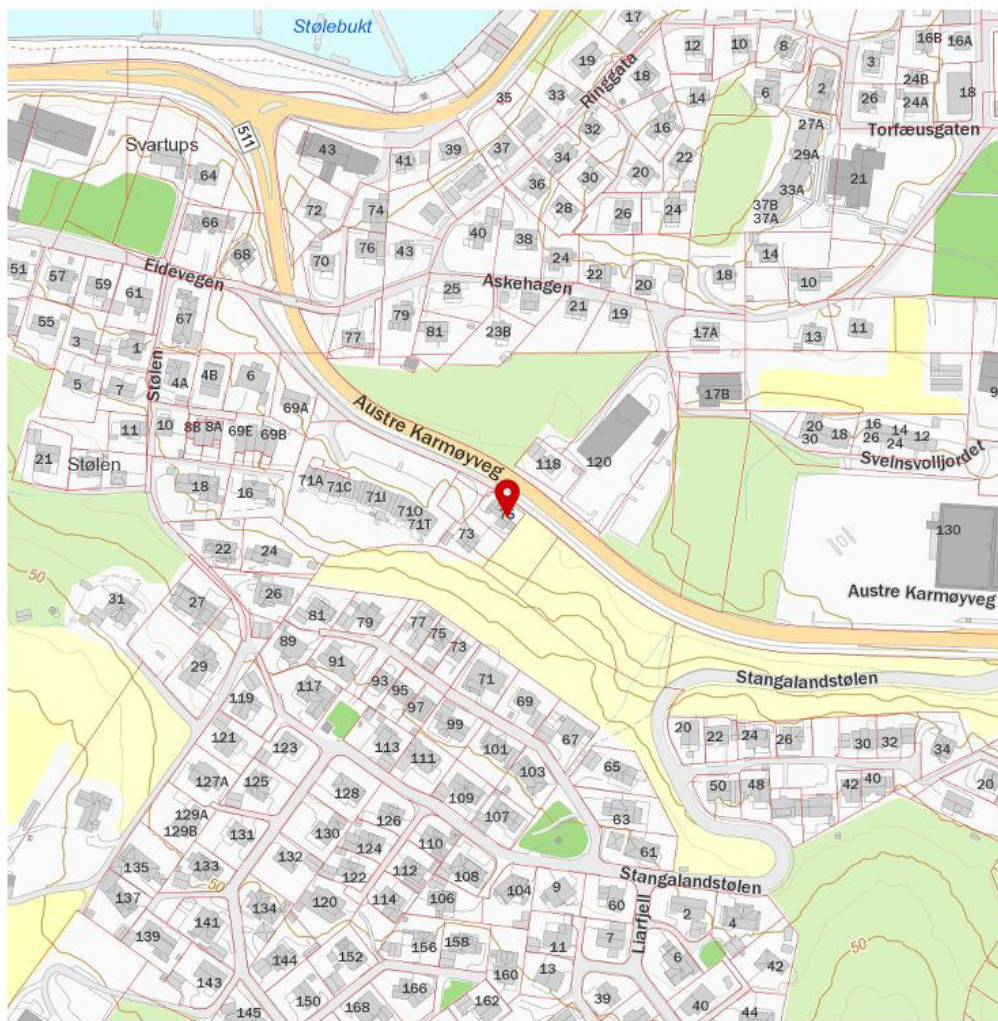
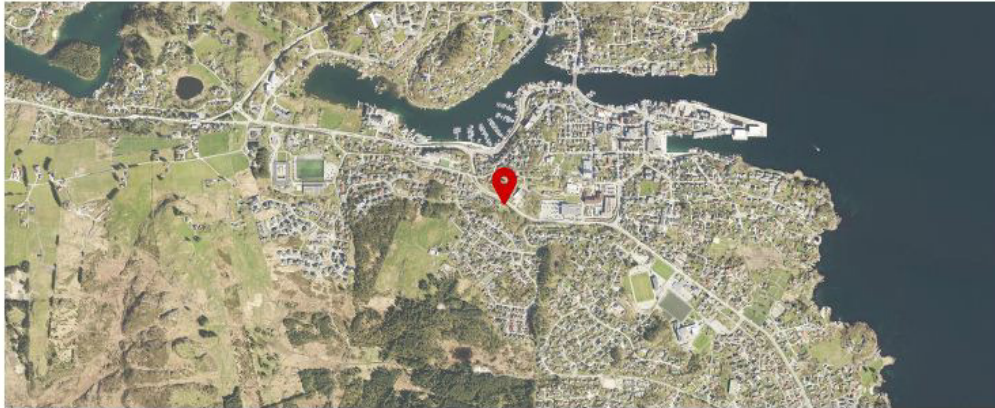
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	55%	52%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Indeksetallet og boligmasseindekset er beregnet ut fra ulike indikatorer som vilkår, infrastruktur og økonomi. Indeksetallet er beregnet ut fra ulike indikatorer som vilkår, infrastruktur og økonomi. Indeksetallet er beregnet ut fra ulike indikatorer som vilkår, infrastruktur og økonomi.



Indeholder ikke bilregistreringsinformasjon og inneholder kun adresser som er registrert i adresselista. Informasjonen er kun til bruk i adresselista. Informasjonen er kun til bruk i adresselista.

Tilstandsrapport bolig

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Eidevegen 75, 4250 KOPERVIK

Gnr 64; Bnr 1545
1149 KARMØY KOMMUNE
Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Eskild Kvala MNTF
Telefon: 975 35 102
E-post: privat@eskildkvala.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50
Organisasjonsnr: 990 391 874



Dato befaring: 02.08.2019
Utskriftsdato: 03.08.2019
Oppdragsnr: 20191497
Referansenr: e0fbc5d



e0fbc5d

Norsk takst er merkenavn til Norges Takseringsforbund

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 64: Bnr 1545
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Eidevegen 75, 4250 KOPERVIK

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/e923d7ae-6620-4765-9f1f-8d8520cf3340>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
 Norsk takst

Befaringsdato: 02.08.2019

Side: 2 av 9

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 64: Bnr 1545
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Eidevegen 75, 4250 KOPERVIK

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EL Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Bygningen er oppført med 1. etasje og loft. Loftet har ikke målbar areal. Kryp kjeller under del av bygningen. Kryp kjelleren ble ikke besiktiget. Bygningen er sannsynligvis en av de eldste i Kopervik og den ble fra opprinnelsen brukt til bolig og løe. Det foreligger krav om vern på utvendige overflater. I 1988 ble bygningen betydelig restaurert og delvis fornyet. Nytt el. opplegg og nytt rør opplegg. I 2012 ble undertaket fornyet og taktekket ble demontert og remontert. I 2014 ble soverommet på 1. etasje innredet. Bygningen framstår med normalt vedlikehold. Noe slitasje på ytterdører, rustdannelse på hengsler og beslag på vinduer og noe malingsslitasje. En må forvente noe skjevhet og mottforekomst på opprinnelig konstruksjon.

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 64: Bnr 1545
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Eidevegen 75, 4250 KOPERVIK

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



KOPERVIK, 03.08.2019

Takstmann Eskild Kvala MNTF
 Ingeniør
 Telefon: 975 35 102

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ronny Moldestad
Takstmann:	Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.08.2019. - Ronny Moldestad. Tlf. 92228203 - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fritt og solvendt til i Eidevegen, like utenfor sentrum av Kopervik. Kort avstand til barnehage, skoler, idrettsanlegg, turområde og sentrum.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av eldre enebolig som er restaurert og noe fornyet. Fra opprinnelsen ble bygningen brukt til bolig- og løfeformål. Bygningen er sannsynligvis en av de eldste i Kopervik.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med gress og noe trær. Steinheller i tilknytning til inngang.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjon.
Adkomstvei:	Offentlig veg. Privat veg felles med naboeiendom.
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 64 Bnr: 1545
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	357,1 m² Arealkilde: I følge EDR
Hjemmelshaver:	Ronny Moldestad Bårastemvegen 38, 4250 Kopervik
Adresse:	Eidevegen 75, 4250 KOPERVIK

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart			Innhentet		
Eiendomsverdi.no			Innhentet		
Eier					

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 64: Bnr 1545
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Eidevegen 75, 4250 KOPERVIK

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1700 Kilde: Antatt byggeår

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	102	90	63	27	Gang, bad, stue/kjøkken, vaskerom, 2 boder, soverom
Loft					Rom brukt til soverom
Sum bygning:	102	90	63	27	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Areal av loftet er ikke målbart på grunn av lav etasjehøyde.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, vaskerom, soverom	2 boder
Loft	Rom brukt til soverom	

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	

Grunn og fundamenter, generelt		
Beskrivelse:	Fundamenter av lødd stein. Kryp Kjeller under del av bygningen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En må forvente noe ujevnheter i fundamenteringen. Kryp Kjelleren ble ikke besiktiget.	TG: 2

Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulv i en bod og kryp kjeller er jordgulv. Gulv i en bod av betong og terrassebord. Gulv i boligdelen er av betong med isolasjon, tilfarere av tre og laminat på gulvoverflaten. Gulv i soverom av tre. Tremmebord, asfaltplater og laminat.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal skjevhet og slitasje på gulvoverflatene i boligdelen. Enkel utførelse av jordgulv. Det meste av gulv konstruksjonen er fornyet, men en må forvente noe mottforekomst i opprinnelig konstruksjon.	TG: 2

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 64: Bnr 1545
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Eidevegen 75, 4250 KOPERVIK

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Drenering - Enebolig		
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Naturlig drenering. Rennenedløp til bakken.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tomten er noe skrånet og det ble registrert noe fuktighet på nederste hjørne av tomten.	TG: 2
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.		
Yttervegger		
Beskrivelse:	Yttervegger i trekonstruksjon. Kledd med trepanel. Dobbel falsset trepanel og stående ukantet trepanel. Ytterveggene ble restaurert og delvis fornyet i 1988. Asfaltplater og papp på boligdelen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe misfarging og malingsslitasje på trepanelet. En må forvente noe skjevhet og mottforekomst på opprinnelig konstruksjon.	TG: 2
Vinduer og dører - Enebolig		
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.		
Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer med karmen og foringer av tre. Koblede vinduer. Sidehengsling.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene er fra 1988 og har noe slitasje. Rustdannelse på hengsler. Faste lukkevinduer.	TG: 2
Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører med karmen av tre. Malte dørblader. Stedbygde dører. Enkel luke foran krypkjeller.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert noe varierende slitasje på ytterdørene. En må forvente noe fornying.	TG: 2
Innvendige dører		
Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen av tre. Malte dørblader.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på innvendige dører.	TG: 2

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 64: Bnr 1545
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Eidevegen 75, 4250 KOPERVIK

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak og skrå tak over boder i tre konstruksjon. Sutaksbord, lufting, papp og impregnerte riper og lekter. Tekket med eldre teglpanner. Taket ble renoveret i 2012. Renner og rennenedløp av aluminium.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekket er ikke tett. Sutaket ble fornyet i 2012 av fagfolk.	TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Stedbygd trapp i malt utførelse. Teppeliser i trinn.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Trappen tilfredsstillende ikke dagens forskrifter.	TG: 2

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feilsluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe oppført av prefabriserte pipe elementer. Pusset overflate. Forblendet overflate over tak.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipen ble fornyet i 1988. Det foreligger kontroll av feiervesenet.	TG: 1

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille mellom 1. etasje og loft av tre. Laminat på gulvoverflatene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på gulvoverflatene.	TG: 2

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 64: Bnr 1545
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Eidevegen 75, 4250 KOPERVIK

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser. Sluk i dusj sone.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvet er fra 1988. Ukjent oppbygning.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser og tapet. Fliser i dusj.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utsifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rommet er fra 1988. Ukjent oppbygning.	TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Klosett, servant og stedbygd dusj. Ovn på vegg. Naturlig ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelt opplegg med normal slitasje.	TG: 2

Vaskerom - Enebolig		
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.		

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Fliser. Sluk. Det ble opplyst at det var brukt membran under flisene.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Uheldig løsning med lister av tre helt ned til gulv flaten.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Prefabrikkerte malte plater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt opplegg.	TG: 2

Kjøkken - Enebolig		
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.		

Kjøkkeninnredning		
Beskrivelse:	Prefabrikkert kjøkkeninnredning i lys utførelse. Ventilator.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 2

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 64: Bnr 1545
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Eidevegen 75, 4250 KOPERVIK

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt panel. Malte slette flater. Prefabrickerte malte plater. Synlige konstruksjoner i bodene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging, slitasje og sprekkdannelse i boligdelen. Enkel utførelse i boder.	TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takplater. Malte gulvbord og synlige bjelker. Synlige konstruksjoner i boder. Panel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og sprekkdannelse.	TG: 2

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder i skap ved trapp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det meste av røropplegget ble sannsynligvis fornyet i 1988 og har normal slitasje. Det er ikke anordnet sluk i skap hvor varmtvannsbereder er montert.	TG: 2

Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming av elektrisitet og fast brensel. Ovn i stuen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alternativ oppvarming.	TG: 1

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Automat sikringer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det meste av el. opplegget ble fornyet i 1988.	TG: 2

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	219216		
Adresse	Eidevegen 75		
Postnummer	4250	Poststed	KOPERVIK
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år0 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frende	Polise/avtalenr.	
Selger 1 fornavn	Ronny	Selger 1 etternavn	Moldestad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Fukt i grovkjeller

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Feier har påpekt manglende taktrinn.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Gammelt hus.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Har ikke fått noen tilbakemelding om det fra leietaker, men det er et meget gammelt hus...

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Egenerklæring

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utskilt tomt på begge sider av boligen. Det vil kunne komme innkjørsel i grensen mot nord.

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Innredet inn mot løpedel, ekstra soverom.

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Boligen er vernet.

Egenerklæring

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av totalforsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Moldestad, Ronny

Signert av



Kulturminnerappport

NORKART

Kulturminnerappport

Eiendom	1149 64/1545		
Utskriftsdato	05.06.2019	Antall datasett	5

1 Berørte datasett

- ❗ Kulturminner - SEFRAK

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Enkeltninner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - Sikringssoner

Kulturminnerappport

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	29.04.2019
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger

- ▲ Bygning er fjernet
- ▲ Ikke-meldepliktig bygg
- ▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1149-0015-053	VÅNINGSHUS,LØE, ASKEHAGEN, KOPERVIK	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25

Informasjon fra kommunen

Uttale om bygning, Eidevegen 75.

17.06.19

Eidevegen 75, 64/1545 er et sammenbygget bolighus og driftsbygning. Dette er et eksempel på en byggeskikk som har vært svært vanlig i Karmøy. Her er bolighus og driftsbygning bygget sammen til én bygning. Det er et av fire slike sammenbygde hus vi har igjen i kommunen.

I følge Sefrac-registeret (register over alle bygninger oppført før 1900) er bygningen oppført i første kvartal av 1700-tallet. Dette er et av de aller eldste husene vi kjenner til i Kopervik, ellers i kommunen finner vi også få bygninger med så høy alder. I løedelen av bygget er fremdeles den originale grindkonstruksjonen bevart. Ellers er flere av de utvendige bygningsdelene av nyere dato.

Bygget fikk Karmøy kommunes byggeskikkpris i 1988.

I og med huset har en svært høy alder og representerer en byggeskikk som vi har få eksempler igjen av i dag er byggets verneverdi stor. Bygningen er derfor plassert i høyeste kategori, A, i kommunedelplan for kulturminners kulturminneliste.

Hentet fra kommunedelplan for kulturminner:

A (Områder som bør reguleres til bevaring)

I denne kategorien finnes objekter og kulturmiljøer som har svært høy verneverdi, de er interessante i regional og i flere tilfeller nasjonal sammenheng. Det er svært viktig at disse kulturminnene og kulturmiljøene bevarer for ettertiden. Det bør foreligge tunge argumenter for å gjennomføre uheldige, utvendige endringer på et bygg som er lagt i denne kategorien. Det er ønskelig at disse objektene og områdene reguleres til bevaring med hensynssone jf. plan- og bygningslovens § 12-6. Dersom de faller inn under et område eller ligger i nær tilknytning til et område det skal utarbeides reguleringsplan for, skal de inkluderes og reguleres med hensynssone som nevnt over.

Kommuneantikvaren skal uttale seg i saker som omhandler disse objektene. Rogaland fylkeskommune, ved kulturarvseksjonen skal også få disse sakene til uttale.

Eiere av A-objekter kan kontakte kommuneantikvaren for veiledning ved oppussing, restaurering og andre tiltak som går ut over vanlig vedlikehold. Er eieren i tvil om tiltaket er vanlig vedlikehold eller ikke, anbefales det å kontakte kommuneantikvaren.

Eiendommen er vist med hensynssone i arealdelen til gjeldende kommuneplan.

Bestemmelsene til kommuneplan;

6.6 Istandsetting av bygninger og objekter

Verneverdige bygninger skal bevares og settes i stand i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer slik at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet utbedres og/ellers bevares.

Informasjon fra kommunen

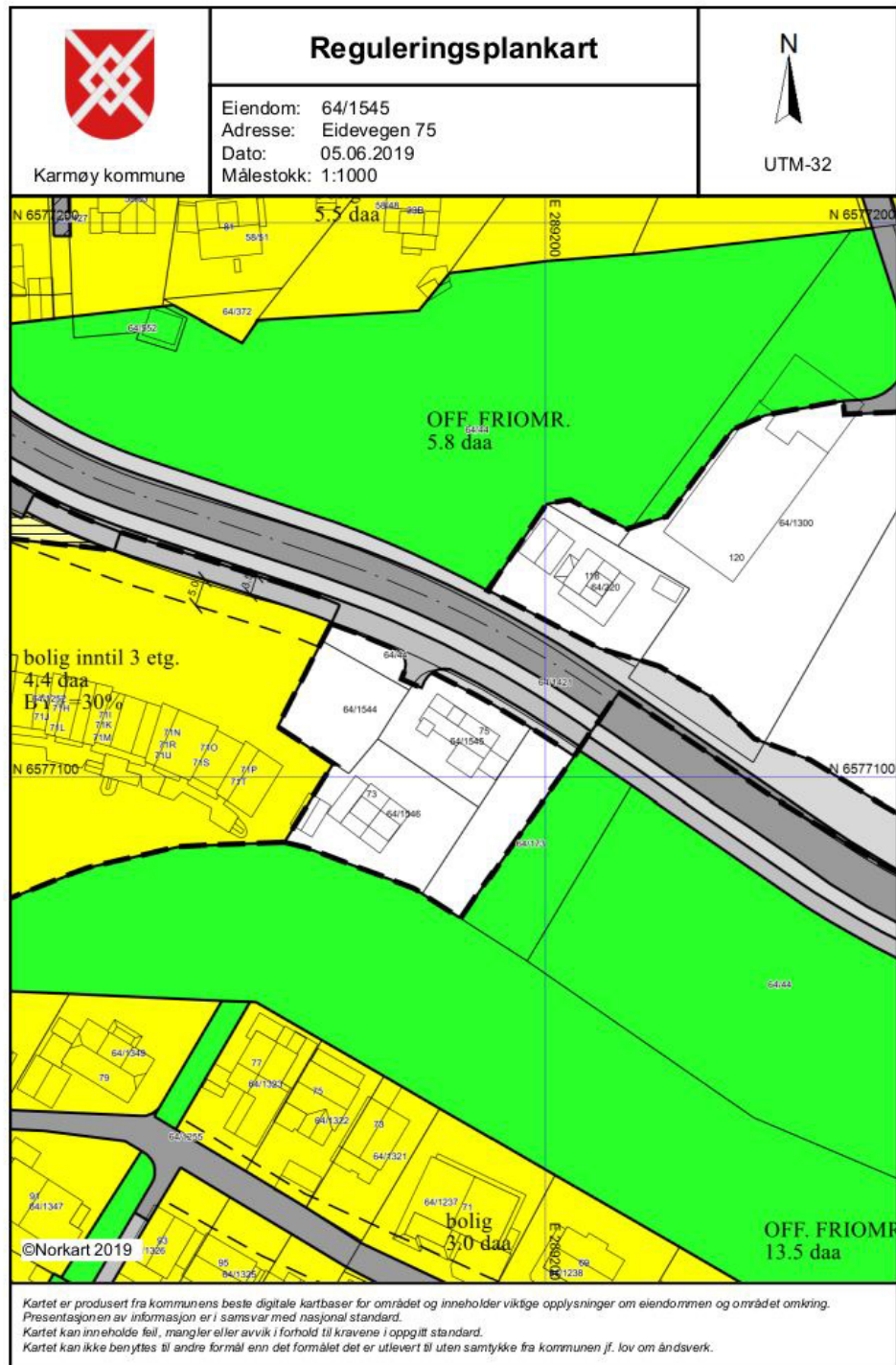
Rogaland fylkeskommunes kulturarvseksjon (i tillegg til kommuneantikvar) skal uttale seg i plan- og byggesaker som vedrører bygningen, både jf. kommunedelplan for kulturminner og kommuneplanens arealdel. I tillegg utløser bygningens alder krav om at kommunen sender evt. byggesøknad til fylkeskommunen jf. kulturminnelovens § 25.

Kommunedelplan for kulturminner finner dere her:

<https://www.karmoy.kommune.no/politikk-og-administrasjon/styringsdokumenter/planer-gjeldende/kommunedelplaner-fagplaner-temaplaner/kommunedelplan-kulturminner-2014-2020/>

Mvh
Ane Steingilda Alvestad
Kommuneantikvar
Karmøy kommune

Reguleringskart





Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi hjelper deg å vurdere om du har en sak mot selger og hans forsikringsselskap.

Når det er sannsynlig at du har et krav etter avhendingsloven, dekker **HELP** all nødvendig advokathjelp for å få løst saken.

Med **Boligkjøperforsikring PLUSS** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverktjenester og utleie
- Kjøp av kjeretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornytes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 4 100
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 7 100
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 11 100

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 6 900
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 13 900

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 på løper i tvistesaker. Vi forbeholder oss prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes ved kjøp i næringsvirksomhet. **For komplette vilkår se help.no**





Budskjema

For eiendommen: Eidevegen 75, 4250 Kopervik
Gnr. 64 Bnr. 1545 i Karmøy
Oppdragsnummer: 219216
basert på salgsoppgave datert 2019-08-14



Undertegnede legger hverved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.
skrives kroner med blokkbokstaver _____
og lar det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen
etter siste annonserte visning. Se ellers forbruker-
informasjon om budgivning.
Ønsket overtakelsesdato _____
Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____	NAVN BUDGIVER 2: _____
Fødselsnr (11 siffer): _____	Fødselsnr (11 siffer): _____
Nåværende adresse: _____	Nåværende adresse: _____
Postnr/poststed: _____	Postnr/poststed: _____
Tlf (privat/arbeid): _____	Tlf (privat/arbeid): _____
E-post: _____	E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____	LÅNEGIVER 2: _____
Kontaktperson: _____	Kontaktperson: _____
Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____	Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene. Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representere hverandre. Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema)

_____	_____	_____	_____
Dato	Signatur (Budgiver 1)	Dato	Signatur (Budgiver 2)



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en

kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgivere skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Georg Berg / T: 97 95 12 00 / georg@meglerhuset-rele.no